

**Begründung**  
zum Bebauungsplan Winterhude 31

**Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis.....	1
1. Grundlage und Verfahrensablauf.....	2
2. Anlass der Planung.....	2
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	3
3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	3
3.1.1. Flächennutzungsplan.....	3
3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm.....	3
3.1.3. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	3
3.2. Andere planerische Tatbestände.....	4
3.3. Angaben zum Bestand .....	4
4. Umweltbericht .....	5
5. Planinhalt und Abwägung .....	5
5.1. Kerngebiet .....	5
5.2. Grünfläche .....	6
5.3. Straßenverkehrsflächen.....	6
5.4. Gehrecht .....	6
5.5. Wasserflächen.....	7
5.6. Erhaltungsbereich.....	7
5.7. Denkmalschutz .....	8
5.8. Baumschutz- und Begrünungsmaßnahmen .....	9
5.9. Lärmschutz .....	9
5.10. Bodenverunreinigungen .....	10
5.11. Oberflächenentwässerung .....	11
5.12. Bauschutzbereich.....	12
6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	12
7. Maßnahmen zur Verwirklichung .....	12
8. Aufhebung bestehender Pläne .....	12
9. Flächen- und Kostenangaben.....	12
9.1 Flächenangaben .....	13
9.2 Kostenangaben.....	13

## Begründung

### zum Bebauungsplan Winterhude 31

#### 1. **Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor In – Kraft – Treten dieser Fassung des BauGB (Juli 2004) förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 in Verbindung mit § 244 Absatz 2 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß N 5/ 2000 vom 9. Februar 2000 (Amtl. Anz. S. 690) mit der Ergänzung vom 6. Juli 2004 (Amtl. Anz. S. 1422) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 11. August 2000 und 6. Juli 2004 (Amt. Anz. 2000 S. 2804, 2004 S. 1422) stattgefunden.

#### 2. **Anlass der Planung**

Mit dem Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die Erhaltung der vorhandenen historischen Bausubstanz und einer bereits realisierten Neubebauung geschaffen werden. Anlass für das Planverfahren, ist der neue Umgang mit den gründerzeitlichen Überresten industrieller Bauten in Winterhude.

Das neue städtebauliche Konzept zur Erhaltung der historischen Industriebauten sieht eine bestandsorientierte Ausweisung und eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der erhaltenswerten Gewerbebauten als Kerngebiet zu Lasten der im Bebauungsplan Winterhude 18 vom 12. Juni 1985 ausgewiesenen Parkanlage vor.

Die im bisher geltenden Bebauungsplan Winterhude 18 festgesetzte Parkanlage ist zudem angesichts des hohen Bodensanierungsaufwandes nicht realisierbar. Die erforderliche Bodensanierung ist gleichzeitig mit der zwischenzeitlichen Realisierung der geplanten städtebaulichen Arrondierung auf den Flurstücken 1652 und 334 der Gemarkung Winterhude umgesetzt worden.

An der im Bebauungsplan Winterhude 18 festgesetzten Brücke über den Mühlenkampkanal soll festgehalten werden. Damit soll die wichtige Alster begleitende Wegeverbindung als Planungsziel aufrecht erhalten bleiben. Die Brücke bleibt unverzichtbares Element dieser Wegeverbindung.

Die verbleibende Restfläche an der Moorfuhr-Brücke (Flurstück 334) wurde als öffentlich zugängliche private Grünfläche hergerichtet.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“, „Grünflächen“ und „Wasserflächen“ dar.

##### **3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HambGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Milieus „Verdichteter Stadtraum“, „Parkanlage“ und „Gewässerlandschaft“ sowie die milieuübergreifenden Funktionen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und „Entwickeln des Landschaftsbildes“ dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Biotopentwicklungsräume übrige Fließgewässer (3a), „Parkanlage (10a)“ und „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a)“ dar.

##### **3.1.3. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

###### **Bestehende Bebauungspläne**

Bebauungsplan Winterhude 18 vom 12. Juni 1985 (HmbGVBl. S. 139), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 506) :

- Parkanlage (FHH) für die Flurstücke 334, 1651, 1652 und 1247
- Brücke über den Mühlenkamp-Kanal;
- Kerngebiet IV g; GRZ 0,8; GFZ 2,0 (Flurstück 336 - Mühlenkamp 65);
- Straßenverkehrsflächen mit Brücke über dem Goldbekkanal (Moorfuhrbrücke; Goldbekplatz; Mühlenkamp);
- Wasserflächen (Mühlenkamp-Kanal; Goldbekkanal).

###### **Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt sich im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel

### **Denkmalschutz**

Das fünfgeschossige Gebäude Goldbekplatz 2 und das Grundstück (Flurstück 1651) sind als Gesamtanlage in die Denkmalliste eingetragen.

### **Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757).

### **Altlasthinweiskataster**

Gemäß Altlasthinweiskataster sind drei Altstandorte mit Boden- und Grundwasserverunreinigungen und ein ehemaliger Tankstellenstandort im Plangebiet vorhanden.

### **Kampfmittel**

Für die Kanalsedimente besteht der Verdacht auf die Ablagerung von Kampfmitteln.

## **3.2. Andere planerische Tatbestände**

### **Bodengutachten**

Bodengutachten sind für den ersten Teilbereich ( Goldbekplatz 3-4 und Goldbekplatz 2) im Jahre 1992 und für den zweiten Teilbereich ( Mühlenkamp 65 und Goldbekplatz 1) im Jahre 2004 erstellt worden.

### **Lärmtechnische Untersuchung**

Für das Plangebiet ist im Jahre 2003 eine lärmtechnische Untersuchung erstellt worden.

## **3.3. Angaben zum Bestand**

In dem fünfgeschossigen denkmalgeschützten Gebäude (Goldbekplatz 2) auf Flurstück 1651 sind ein Architekturbüro, eine Filmproduktion, eine Werbeagentur, ein Küchenstudio und eine gewerbliche Nutzung mit dem Namen „machwerk“ untergebracht.

Auf Flurstück 1247 (Goldbekplatz 1) ist ein Einrichtungshaus in ein- und dreigeschossigen Gebäuden untergebracht.

Auf dem Flurstück 336 (Mühlenkamp 65) befindet sich eine ein-, zwei- und viergeschossige geschlossene Bebauung, in der im Erdgeschoss ein Autohaus mit Werkstatt sowie in den oberen Etagen Büro- und Wohnnutzungen untergebracht sind.

Auf den Flurstücken 334 und 1652 ist im Jahr 2001 ein fünfgeschossiges Bürogebäude realisiert worden.

Im Plangebiet führt eine Leitungstrasse der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG zu einer Netzstation auf dem Goldbekplatz ausserhalb des Plangebiets.

#### **4. Umweltbericht**

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich (siehe Ziffer 3.1.3.).

#### **5. Planinhalt und Abwägung**

##### **5.1. Kerngebiet**

Mit der Festsetzung von Kerngebiet sollen die vorhandenen Nutzungen in den historischen Industriebauten und in der bereits realisierten Neubebauung städtebaulich und planungsrechtlich abgesichert werden.

Zwischen Goldbekplatz und Mühlenkampkanal ist auf Flurstück 336 (Mülenkamp 65) und Flurstück 1247 (Goldbekplatz 1) ein- bis viergeschossiges Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 in geschlossener Bauweise als Baukörperausweisung festgesetzt. Damit sollen, zusammen mit der Festsetzung eines Erhaltungsbereichs, die gründerzeitlichen Überreste industrieller Bauten in ihrer noch vorhandenen städtebaulichen Situation zusammen mit dem denkmalgeschützten Gebäude Goldbekplatz 2 als Ensemble gesichert und eine an das Ensemble angepasste geringfügige Erweiterung ermöglicht werden.

Am Goldbekplatz auf den Flurstücken 1651, 1652 und Teilen von 334 ist fünfgeschossiges Kerngebiet mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 2,4 in geschlossener Bauweise als Baukörperausweisung entsprechend dem Bestand festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll das unter Denkmalschutz stehende historische Industriegebäude (Flurstück 1651) und der bereits errichteten Neubebauung (Flurstücke 1652 und 334) bestandsorientiert ausgewiesen werden. Zusammen bilden die beiden Gebäude den städtebaulich räumlichen Endpunkt des Mühlenkamps und des Goldbekplatzes am Goldbekkanal. Die östliche Grenze ist so gewählt, dass die nach Süden verlängerte östlichste Gebäudekante des Kulturzentrums „Goldbekhof“ (nördlich des Goldbekkanals) nicht überschritten wird.

In § 2 Nummer 2 ist festgesetzt, dass im Kerngebiet auf den Flurstücken 1652 und 334 der Gemarkung Winterhude die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten

werden kann. Diese Regelung berücksichtigt die (bereits realisierten) erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage und die Nebenanlagen bei Erhalt angemessen großer oberirdisch unbebauter Flächen. Als Ausgleich für die versiegelten Flächen ist eine private Grünfläche auf einem Teil des Flurstücks 334 festgesetzt und bereits hergerichtet worden.

In § 2 Nummer 3 ist festgesetzt, dass im Kerngebiet die Aufenthaltsräume in Staffel- und Dachgeschossen auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen sind. Damit soll der Nutzungsspielraum eindeutig auf das ermittelte städtebaulich zumutbare Höchstmaß begrenzt werden.

## **5.2. Grünfläche**

Der nicht bebaubare Teil des Flurstückes 334 an der Moorfuhr-Brücke ist als private Grünfläche festgesetzt. Dadurch wird eine Blickachse zum und über den Goldbekkanal freigegeben und eine freiräumliche Anbindung des Goldbekplatzes an den Kanal geschaffen. Außerdem wird dadurch ein kleiner Teil der im geltenden Planrecht vorgesehenen Grünanlage und Grünverbindung am Kanalufer gesichert und die Moorfuhrbrücke auch auf der Westseite eingegrünt.

Auf der privaten Grünfläche ist über eine Treppe ein Zugang zum Wasser mit einer Anlegemöglichkeit für Boote geschaffen worden. Dieser Bereich ist über eine vertragliche Regelung der Öffentlichkeit zugänglich.

## **5.3. Straßenverkehrsflächen**

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen am Goldbekplatz entsprechen nicht mehr den verkehrlichen Anforderungen. Deshalb ist im Bereich der Flurstücke 1652 und 334 eine 3m breite Erweiterung des Goldbekplatzes nach Westen festgesetzt. Diese Verbreiterung der Straße ist für die Aufnahme eines breiteren Gehweges und einer Bushaltestelle erforderlich. Die übrigen Straßenflächen sind dem Bestand entsprechend ausgewiesen.

## **5.4. Gehrecht**

Auf dem Flurstück 1651 ist ein 5 m breites Gehrecht festgesetzt. Hierzu ist in § 2 Nummer 4 geregelt, dass das festgesetzte Gehrecht auf dem Flurstück 1651 die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg umfasst, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden. Mit diesen Festsetzungen soll eine kanalüberquerende Wegeverbindung gesichert werden, mit der die Zielsetzung des geltenden Planungsrechts (Winterhude 18) einer kanalbegleitenden Wegeverbindung erhalten werden soll.

## **5.5. Wasserflächen**

Die Wasserflächen des Goldbekkanals und des Mühlenkampkanals werden entsprechend dem Bestand als Wasserfläche nachrichtlich übernommen. Die im bisher geltenden Bebauungsplan Winterhude 18 verzeichnete Brücke über den Mühlenkampkanal soll beibehalten und geringfügig abweichend von der alten Lage neu als unverbindlich gekennzeichnete vorgesehene Brücke übernommen werden.

## **5.6. Erhaltungsbereich**

In § 2 Nummer 1 ist geregelt, dass in dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als Erhaltungsbereich bezeichneten Gebiet zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 10, 11) in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Mit der Festsetzung des Erhaltungsbereichs im Plangebiet (Flurstück 1247 und 336) werden die noch erhaltenen historisch wertvollen Industriegebäude als hervorragende bauliche Zeitdokumente und wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes umgrenzt. Es handelt sich dabei um folgende Gebäude:

### **Mühlenkamp 65**

Das Ensemble Mühlenkamp 65, eine ehemalige chemische Fabrik, besteht aus einem 4-geschossigen Hauptgebäude an der Südgrenze des Flurstücks 336, einem überdachten ehemaligen Durchgang zum Kanal und dem eingeschossigen ehemaligen Kesselhaus mit noch vorhandenem Schornstein. Das schlichte Backsteinensemble wird im Erdgeschoss als Autowerkstatt und in den Obergeschossen als Büro genutzt. Die Gebäude weisen z.T. einfache Schmuckelemente wie Erker, Korbbogenfenster und horizontale Geschossbänder auf und sind im Erdgeschoss durch die Autowerkstatt stark verändert.

### **Goldbekplatz 1**

Die Gebäudegruppe Goldbekplatz 1 besteht aus dem 3-geschossigen winkelförmigen Hauptgebäude am Mühlenkampkanal und verschiedenen 1-geschossigen Anbauten zum Goldbekplatz. Die schlichten gut erhaltenen schmucklosen Gebäude aus Backstein gruppieren sich um einen mit groben Pflaster bedeckten Hofbereich, der sich zum Goldbekplatz öffnet. Das gesamte Ensemble wird derzeit als Einrichtungshaus genutzt.

Die städtebauliche Bedeutung der mit dem Erhaltungsgebot belegten Gebäude begründet sich grundsätzlich mit dem öffentlichen Interesse am Erhalt und der städtebaulichen Prägung des Stadtraumes. Darüber hinaus bildet es im Gesamtzusammenhang und in Ergänzung zu den in und außerhalb des Plangebiets vorhandenen weiteren industriellen Baudenkmalern und erhaltenswerten Gebäuden, insbesondere Goldbekplatz 2, Moorfuhrweg 8 („Goldbekhof“) und den gründerzeitlichen Gebäuden am Mühlenkamp eine außergewöhnliche große und mit hoher Qualität den Stadtraum prägende Gebäudegruppe. Deshalb besteht ein besonderes öffentliches Interesse am Erhalt der mit Festsetzungen gemäß § 172 BauGB belegten Gebäude und Flächen als Dokumente der städtebaulichen Entwicklung des 19. Jahrhunderts.

## **5.7. Denkmalschutz**

Im Plangebiet ist das fünfgeschossige Gebäude und das Grundstück Goldbekplatz 2 als denkmalgeschützte Gesamtanlage nachrichtlich übernommen worden. Hier gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 21. März 2005 (HmbGVBl. S. 75, 79).

Die Gesamtanlage in den Grenzen des Flurstückes 1651, bestehend aus dem Gebäude und der Hoffläche ist von hoher geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung. Die Gesamtanlage ist mit der Nummer 1036 am 24. Februar 1994 (Amtl. Anz. S. 597) in die Denkmalliste eingetragen.

Damit finden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes unmittelbare Anwendung, insbesondere wird ein Genehmigungsvorbehalt des Denkmalschutzamtes für alle Veränderungen an der Gesamtanlage begründet. Eine Genehmigung zur Veränderung der Gesamtanlage bzw. von deren Bestandteilen kann versagt werden, wenn Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen. Ferner ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet, das Denkmal in einem denkmalgerechten Zustand zu erhalten und dem Denkmalschutzamt einen Eigentumswechsel anzuzeigen. Arbeiten an oder im Zusammenhang mit den unter Schutz gestellten Denkmälern sind nach § 1 Absatz 4 der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 10, 11), in der jeweilig geltenden Fassung nicht von dem Erfordernis einer Baugenehmigung freigestellt.



## **5.8. Baumschutz- und Begrünungsmaßnahmen**

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

In § 2 Nummer 5 ist festgesetzt, dass auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Für anzupflanzende Bäume sind standortgerechte einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12m<sup>2</sup> anzulegen. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass auch bei einer Stellplatzanlage ein Mindestmaß an Begrünung erfolgt. Dies gilt insbesondere für die städtebaulich wichtige Durchgrünung der Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen. Es sind einheimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, da diese Pflanzenarten in besonderem Maße der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten und Laubbäume kleinklimatisch günstiger sind. Die Festlegung von Mindestgrößen ist notwendig, um ohne lange Übergangszeit visuell und ökologisch wirksame Strukturen herzustellen. Die Mindestgröße der Vegetationsfläche sichert ausreichende Wuchsbedingungen für eine nachhaltige Entwicklung der Bäume.

§ 2 Nummer 6 schreibt vor, dass nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind. Trotz sehr hoher baulicher Inanspruchnahme der Grundstücke wird hiermit geregelt, dass die Flächen auf den Tiefgaragen soweit möglich begrünt werden, um eine optisch und ökologisch notwendige Mindestbegrünung zu erreichen.

In § 2 Nummer 8 ist festgesetzt, dass auf den Flurstücken 1651 und 1247 das unbebaute Kanalufer als natürliche Böschung herzustellen und mit einheimischen Stauden und Gehölzen zu bepflanzen ist. Die optisch und ökologisch besonders wertvolle Randzone der Gewässer soll, soweit sie nicht bebaubar ist, genutzt werden, um eine für den Naturhaushalt optimale Situation zu schaffen und das Stadtbild durch Begrünung anzureichern. Soweit damit eine Änderung des Gewässers herbeigeführt wird, bedarf es einer Zulassung gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746, 1757).

## **5.9. Lärmschutz**

Das Plangebiet ist durch den Fahrverkehr auf dem Goldbekplatz und dem Mühlenkamp geringfügig lärmbelastet. Eine lärmtechnische Untersuchung aus dem Jahre 2003 hat dazu ergeben, dass die Immissionsbelastungen keine planerischen Schutzmaßnahmen erfordern.

## **5.10. Bodenverunreinigungen**

Gemäß Altlasthinweiskataster sind drei Altstandorte mit Boden- und Grundwasserverunreinigungen und ein ehemaliger Tankstellenstandort im Plangebiet vorhanden.

Gutachten für den Teilbereich Goldbekplatz 3-4 und für den Bereich Goldbekplatz 2 sind bereits vor Planaufstellung erstellt worden.  
In den Jahren 2003/ 2004 erfolgten weitere Untersuchungen auf den Grundstücken Mühlenkamp 65 und Goldbekplatz 1.

Die Belastungssituation stellt sich wie folgt dar:

### **Goldbekplatz 3 + 4 (Flurstück 1652)**

Auf dem Grundstück Goldbekplatz 3+4 (Flurstück 1652) wurden sanierungsrelevante Untergrundverunreinigungen im Boden mit MKW, BTEX festgestellt. Die Untergrundverunreinigungen wurden im März/ April 2001 durch Bodenaustausch saniert. Das Grundstück ist vollständig dekontaminiert.

### **Goldbekplatz 2 (Flurstück 1651)**

Auf dem Grundstück Goldbekplatz 2 (Flurstück 1651) wurden sanierungsrelevante Konzentrationen an Schwermetallen in Teilbereichen des Oberbodens und sanierungsrelevante leicht flüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) im Grundwasser festgestellt. 1992 ist eine Sanierung durch Aushub des verunreinigten Bodens und anschließender ordnungsgemäßer Entsorgung durchgeführt worden. Der Grundwasserschaden ist auf dem Grundstück begrenzt und wird z.Z. saniert.

### **Goldbekplatz1 (Flurstück 1247)**

Die gewonnenen Boden- und Stauwasserproben zeigen z.T. erhebliche Belastungen des Untergrunds mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Schwermetallen und Arsen. Eine Reihe von Parametern liegt oberhalb der einschlägigen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) für den Wirkungspfad Boden – Mensch sowie oberhalb der Sanierungsleitwerte der Freien und Hansestadt Hamburg für die Sanierung von Grundwasserkontaminationen aus Sicht des Grundwasserschutzes. Weitere Untersuchungen der Belastungssituation sind angezeigt. Da ca. 95% des Grundstücks derzeit versiegelt sind, ist eine akute Gefahr über den Pfad Boden – Mensch derzeit nicht zu befürchten, dennoch ist für dieses Flurstück eine Wohnnutzung nur zulässig, wenn die Belastungen des Oberbodens zuvor durch Bodenaustausch saniert werden. Aufgrund der vorhandenen Boden- und Grundwasserverunreinigungen ist das Flurstück gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, gekennzeichnet worden.

### **Mühlenkamp 65 (Flurstück 336)**

Für das Flurstück 336 ist im Altlasthinweiskataster der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt eine Vornutzung durch verschiedene Betriebe der chemischen Industrie (Färberei, Lackfabrik, Akkumulatorensäureherstellung) und durch einen Kfz-Betrieb verzeichnet. Der Kfz-Betrieb besteht auch heute noch. Bei Untergrunderkundungen

wurden z.T. erhebliche Boden- und Stauwasserbelastungen festgestellt. Insbesondere die einschlägigen Prüfwerte der BBodSchV für den Pfad Boden – Grundwasser und die Sanierungsleitwerte der Freien und Hansestadt Hamburg für die Sanierung von Grundwasserkontaminationen aus Sicht des Grundwasserschutzes werden erheblich überschritten. Da das Grundstück vollständig versiegelt ist, ist derzeit eine Gefährdung über den Pfad Boden – Mensch nicht zu befürchten. Eine weitere Eingrenzung der Untergrundverunreinigungen ist zwingend notwendig. Aufgrund der vorhandenen Boden- und Grundwasserverunreinigungen ist das Flurstück gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind,“ gekennzeichnet worden. Eine Sanierung muss spätestens bei der gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweisen Zulassung weiterer Wohnnutzung erfolgen.

Bei Baumaßnahmen auf den vorgenannten Flächen ist in jedem Fall das Verbraucherschutzamt des Bezirksamtes Hamburg-Nord zu beteiligen. Das bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmaterial ist entsprechend dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1666) ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Verwertung sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen (LAGA)“ in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Für die Kanalsedimente besteht der Verdacht auf die Ablagerung von Kampfmitteln. Aus diesem Grund ist der Bereich vor dem Beginn von Baumaßnahmen von der zuständigen Dienststelle der Behörde für Inneres (Kampfmittelräumdienst) auf Ablagerungen von Kampfmitteln zu prüfen.

### **5.11. Oberflächenentwässerung**

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Mischentwässerungsgebiet. Vor dem Hintergrund einer Entlastung der innerstädtischen Mischwassersiele und entsprechend der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung, Niederschlagswasser möglichst im Einzugsgebiet zu belassen oder nur verzögert über offene Oberflächengewässer abzuleiten, soll das im Plangebiet durch Bodenversiegelung vermehrt anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert bzw. durch eine offene Oberflächenentwässerung zurückgehalten werden, bevor es in die Mischwassersiele abgeleitet wird.

Aufgrund des ausgelasteten innerstädtischen Mischwasser-Sielsystems sollte zur Entlastung des Mischsystems bei Neubebauungen mit Belegenheit am Goldbek- bzw. Mühlenkampkanal das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen direkt in die o.g. Gewässer abgeleitet werden.

In § 2 Nummer 7 ist festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Flurstücke 1247 und 336, Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Damit wird

einer durchgehenden Versiegelung entgegengewirkt und eine Verbesserung der Versickerung des Regenwassers in den Baugebieten erreicht. Die Flurstücke 1247 und 336 sind von dieser Regelung ausgenommen, weil der Boden auf diesen Flurstücken verunreinigt ist.

#### **5.12. Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1827). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

#### **6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Im westlichen Teil des Plangebietes sind die Ausweisungen weitgehend bestandsgemäß. Die Grundstücke sind durch Baulichkeiten und Bodenbefestigungen stark genutzt.

Die Flurstücke 1652 und 334, die am Anfang des Planungsprozesses noch gewerblich genutzt waren, sind inzwischen wie im Plan ausgewiesen bebaut worden. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die über den Bestand erheblich hinausgehen, sieht der Plan nicht vor. Somit ist ein Ausgleich nach § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da die planerischen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind.

#### **7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

#### **8. Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird, insbesondere der Bebauungsplan Winterhude 18 vom 12. Juni 1985 (HmbGVBl. S.139), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 506) aufgehoben.

#### **9. Flächen- und Kostenangaben**

## **9.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 10500 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 2670 m<sup>2</sup> (davon neu ca. 275 m<sup>2</sup>) sowie auf Wasserflächen ca. 2180 m<sup>2</sup>.

## **9.2 Kostenangaben**

Kosten für die Freie und Hansestadt Hamburg werden für die Erweiterung (Grunderwerb und Herrichtung) der Straßenverkehrsflächen am Goldbekplatz auf den Flurstücken 1652 und 334, durch Entschädigungsleistungen für das Gehrecht auf Flurstück 1651 und zu einem Teil für die Herrichtung der geplanten Fußgängerbrücke über den Mühlenkampkanal entstehen.